



**P U T U S A N**

**Nomor : 36/Pdt.Plw/2013/PN.Bjb**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

MARHITE MANURUNG, Pekerjaan Anggota Polri, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja RT.02, RW.IV No. 71 Kelurahan menteng Kecamatan Jekan Raya Palangkaraya Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai PELAWAN ;

**M E L A W A N :**

RITA ULI B. TAMBUNAN, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Gang Purnawirawan No.57 B. Kelurahan Komet Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru, selanjutnya disebut selanjutnya.....TERLAWAN ;

JIDEN PARDOMUAN MANURUNG, pekerjaan Anggota Polisi Republik Indonesia, alamat Kantor Polisi Sektor Bati-bari Kabupaten Tanah Laut, selanjutnya disebut.....TURUT TERLAWAN;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah mendengar keterangan saksi dari pihak Pelawan dan Terlawan ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa sebagaimana surat perlawanannya tertanggal 4 September 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Banjarbaru pada tanggal 5 September 2013 dalam register perkara nomor : 36/

Pdt.Plw/2013/PN.Bjb telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa Perkara No. 7/PDT.G/2011/PN.BJB adalah perkara antara terlawan dengan Parulian Sirait,
- 2 Bahwa Perkara No. 7/PDT.G/2011/PN.BJB adalah benar Bukan perkara atas nama pelawan,
- 3 Bahwa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan yang diletakkan sita eksekusi yang telah dibacakan tersebut, adalah benar sah secara hukum milik pelawan, dan adalah benar bukan hak milik Parulian Sirait (Tergugat dalam perkara No : 7/PDT.G/2011/PN.BJB Jo. Nomor : 31/PDT/ 2012/PT.BJM, dan di putus pada tanggal 6 Juni tahun 2012, dengan salah satu amarnya “Menyatakan Sita Jaminan ditolak”). Obyek mana baik secara de facto maupun de jure merupakan milik sah dari PELAWAN,
- 4 Bahwa benar Pelawan telah lama membeli tanah dan rumah tersebut, jauh sebelum perkara No. 7/PDT.G/2011/PN.BJB Jo. Nomor : 31/PDT/ 2012/ PT.BJM terjadi, tepatnya Pelawan melakukan jual beli pada tanggal 06 Maret tahun 2009 dari dan atas nama TURUT TERLAWAN dengan disaksikan oleh istri PELAWAN dan istri TURUT TERLAWAN,
- 5 Bahwa berdasarkan serangkaian hal-hal dan fakta-fakta di atas, jelas terbukti secara hukum PELAWAN tidak mempunyai keterkaitan sama sekali dengan masalah antara TERLAWAN dengan PARULIAN SIRAIT ,

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan demikian PELAWAN tidak mempunyai kewajiban atau tanggung jawab apapun kepada TERLAWAN,

- 6 Bahwa Pelawan adalah pembeli atau penerima peralihan hak atas tanah dan rumah yang sah menurut hukum,
- 7 Bahwa benar sebelum PELAWAN melakukan jual beli atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru tersebut dari TURUT TERLAWAN, PELAWAN telah mengecek informasi ke beberapa keluarga yang menetap di Banjarbaru tentang keabsahan tanah dan bangunan tersebut, dan PELAWAN mendapatkan informasi bahwa benar tanah dan bangunan tersebut adalah atas nama TURUT TERLAWAN dan PELAWAN juga diberikan photo copy Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut dari TURUT TERLAWAN,
- 8 Bahwa benar TURUT TERLAWAN membenarkan telah terjadi jual beli atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru dari atas nama TURUT TERLAWAN kepada atas nama PELAWAN,
- 9 Bahwa benar TURUT TERLAWAN mengakui dengan adanya perjanjian jual beli yang telah ditandatangani oleh TURUT TERLAWAN, maka kepemilikan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru TELAH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERALIH kepemilikannya dari atas nama JIDEN PARDOMUAN MANURUNG (TURUT TERLAWAN) beralih secara hukum kepada MARHITE MANURUNG (PELAWAN),

10 Bahwa benar berdasarkan Putusan / Penetapan Reg. No. 03/ PDT.PLW/2013/PN.Bjb. dalam perkara Marhite Manurung Manurung sebagai Pelawan Melawan Rita Uli B Tambunan, yang diucapkan pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2013 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, MENGADILI dalam pokok perkara point 1 menyatakan “gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ont Vankelijk Verklaard)” (halaman 14 alenia IV), sehingga PELAWAN mendaftarkan kembali gugatan baru ini,

11 Bahwa benar berdasarkan Putusan / Penetapan Reg. No. 03/ PDT.PLW/2013/PN.Bjb. dalam perkara Marhite Manurung Manurung sebagai Pelawan Melawan Rita Uli B Tambunan yang diucapkan pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2013 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Suyanti, SH selaku Panitera Pengganti, yang salah satu TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA adalah “Menimbang bahwa berdasarkan bukti PLW-1 diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli rumah dan tanah antara Jiden Pardomuan Manurung dengan Marhite Manurung tertanggal 06 Maret 2009” (halaman 13 alenia IV),

A SITA EKSEKUSI YANG DILAKUKAN TERHADAP 1 (SEBIDANG) TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



BERITA ACARA SITA TERTANGGAL 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb,  
ADALAH TIDAK SAH;

- 12 Bahwa makna dan pengertian Sita adalah tindakan hukum pengadilan atas benda bergerak ataupun benda tidak bergerak milik Tergugat atas permohonan Penggugat untuk diawasi atau diambil untuk menjamin agar tuntutan Penggugat / keputusan pengadilan tidak menjadi hampa (illusoir), hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 197 ayat 1 dan 8 HIR atau pasal 208 dan 209 RBG;
- 13 Bahwa mengacu pada makna dan pengertian sita tersebut di atas, maka sebidang tanah dan bangunan yang diajukan sita eksekusi tersebut adalah bukan milik Parulian Sirait (TERGUGAT), melainkan milik PELAWAN;
- 14 Bahwa dengan demikian Sita Eksekusi terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, yang telah dibacakan sesuai Berita Acara Sita Eksekusi, tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012, nomor 7/BA.Sita. Eks/2011/PN.Bjb terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, adalah dilakukan secara keliru karena obyek atau harta yang disita adalah milik sah dari PELAWAN, sehingga sita yang demikian dilakukan dengan secara melanggar ketentuan Pasal 197 ayat 1 dan 8 HIR atau pasal 208 dan 209 RBG, sehingga tidak sah menurut hukum,
- 15 Bahwa dengan demikian pula patut kiranya Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru atau Hakim yang Mulia yang menyatakan SITA EKSEKUSI YANG DILAKUKAN TERHADAP SEBIDANG TANAH



DAN BANGUNAN SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM BERITA ACARA SITA TANGGAL 6 DESEMBER 2011 DAN TANGGAL 20 DESEMBER 2011 NO. 7/BA.Sita. Eks/2011/PN. Bjb. ADALAH TIDAK SAH MENURUT HUKUM;

16 Bahwa oleh karena itu PERLAWANAN a quo adalah mempunyai cukup alasan dan berdasarkan hukum yang berlaku maka sepatutnya untuk dikabulkan, oleh karena itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru atau Hakim Yang Mulia yang telah menjatuhkan sita eksekusi atas 1 (sebidang) tanah dan bangunan milik PELAWAN, mengabulkan PERLAWANAN PELAWAN.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut serta untuk melindungi hak-hak hukum PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbau untuk dapat mempertimbangkan hal-hal tersebut diatas dan berkenan memutuskan :

- 1 Menerima dan Mengabulkan seluruh PERLAWANAN PELAWAN;
- 2 Menyatakan syah secara hukum dan menjadikan fakta hukum atas perjanjian jual beli 1 (satu) rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, pada tanggal 06 Maret tahun 2009 dari dan atas nama Jiden Pardomuan Manurung (TURUT TERLAWAN) kepada Marhite Manurung (PELAWAN), sebagaimana pertimbangan hukum pada Putusan / Penetapan perkara Reg. No. : 03/PDT.PLW/2013/PN.Bjb;
- 3 Menyatakan Batal demi hukum Sita Eksekusi terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga



RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, yang telah dibacakan sesuai Berita Acara Sita Eksekusi, tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012, nomor 7/BA.Sita. Iks/2011/PN.Bjb, karena tanah dan bangunan tersebut adalah syah menurut hukum adalah milik PELAWAN,

- 4 Memerintahkan untuk mencabut atau mengangkat kembali Sita eksekusi yang sudah diletakkan atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan MILIK PELAWAN yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, yang telah dibacakan sesuai Berita Acara Sita Eksekusi, tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012, nomor 7/BA.Sita. Iks/2011/PN.Bjb,
- 5 Melarang TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap harta benda milik PELAWAN,
- 6 Menghukum TERLAWAN membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini berpendapat lain, PELAWAN memohon agar diberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan , Terlawan serta Turut Terlawan datang menghadap sendiri;





Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa melalui mediasi sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 dengan menunjuk BYRNA MIRASARI, SH Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru selaku mediator dimana berdasarkan surat laporan dari Hakim Mediator tersebut tanggal 24 Oktober 2013 upaya perdamaian tidak berhasil dicapai;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak berhasil dicapai maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa atas surat perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan jawabannya tertanggal 28 November 2013 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- 1 Bahwa mencermati dalil gugatan perlawanan Pelawan pada sub A. Pemberitahuan : Angka 1 dan angka 2 dimana Pelawan menyatakan perkara ini adalah antara Terlawan dengan pihak lain yaitu Parulian Sirait bukan perkara atas nama Pelawan, sehingga untuk lebih jelasnya perkara yang menjadi pokok perkara perlawanan Pelawan ini maka seharusnya pihak Pelawan menarik Parulian Sirait menjadi pihak dalam perkara perlawanan ini, tetapi karena Parulian Sirait tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini yang menjadikan gugatan perlawanan ini kurang pihak terlawanannya dan menyebabkan gugatan perlawanan Pelawan menjadi kurang sempurna, dan patut untuk tidak dapat diterima.





- 2 Bahwa dalam gugatan perlawanan juga diatur tentang hukum acara dalam perkara perdata, yaitu dimana pihak-pihak yang berperkara haruslah yang benar-benar mempunyai hubungan hukum dan aquo dalam perkara ini tidak mempunyai hubungan dengan Terlawan karena yang menjadi objek perlawanan Pelawan adalah harta milik Parulian Sirait dan suaminya Jiden Pardomuan Manurung sehingga sesuai kaidah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 249K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan: “Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan”.
- 3 Bahwa dalam perkara perlawanan yang telah di putus oleh Majelis Hakim No.03/Pdt.Plw/2013/PN.Bjb, yang sebelumnya telah diajukan oleh Pelawan dengan amar putusannya tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak, seharusnya Pelawan mencermati kurang pihak tersebut, karena yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan perlawanan ini adalah Parulian Sirait, bukannya suaminya Parulian Sirait (Jiden Pardomuan Manurung, Turut Terlawan) yang dalam perkara No.7/Pdt.G/2011/PN.Bjb tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terlawan.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

- Menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.



Dalam Pokok Perkara :

- 1 Bahwa Terlawan mohon Majelis Hakim untuk menerima kembali segala jawaban dalam bagian eksepsi sepanjang masih bersesuaian.
- 2 Bahwa Terlawan menolak dengan tegas segala dalil-dalil perlawanan Pelawan dalam bagian pokok perkara ini kecuali Terlawan akui secara tegas dalam jawaban ini.
- 3 Bahwa dalil perlawanan Pelawan ini mengakui adanya jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW.07, Blok M, No.322, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru sejak lama tertanggal 6 Maret 2009.
- 4 Bahwa ketika dalam perlawanan No.03/Pdt.Plw/2013/PN.Bjb, dalil Pelawan adalah membeli rumah itu dari Jiden Pardomuan Manurung suami dari Parulian Sirait, tapi sekarang dalam perlawanan ini dalil Pelawan membeli rumah itu atas nama Turut Terlawan yang disaksikan oleh istri Turut Terlawan dan istri Pelawan, sehingga terjadi dalil-dalil yang tidak bersesuaian antara gugatan perlawanan yang dulu mau pun yang sekarang, dan ini membuktikan jual beli rumah yang telah diletakan sita eksekusi terhadap rumah itu hanyalah akal-akalan dari pihak-pihak yang ingin menghalangi jalannya eksekusi.
- 5 Bahwa seharusnya sesuai dengan pertimbangan hukumnya Majelis Hakim dalam perkara No.03/Pdt.Plw/2013/PN.Bjb, yang menjadi pihak dalam perkara ini agar jelas dan terang duduk perkaranya adalah



Parulian Sirait bukannya suaminya Jiden Pardomuan Manurung, yang sekarang menjadi Turut Terlawan yang dalam perkara antara Terlawan dalam perkara No.7/Pdt.G/2011/PN.Bjb bukan sebagai pihak.

- 6 Bahwa untuk memperjelas dalil perlawanan Pelawan itu seharusnya Parulian Sirait dijadikan pihak dalam perkara ini, agar cerita perlawanan Pelawan tidak sebagai isapan jempol belaka yang hanya untuk menunda sita eksekusi yang telah dimintakan Terlawan pada Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagaimana juga termuat dalam perkara ini sesuai Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012 No.7/BA.Sita.lks/2011/PN.Bjb, namun karena Parulian Sirait tidak dijadikan pihak maka perkara ini kurang pihaknya yang menjadikannya perkara ini kurang sempurna.
- 7 Bahwa perkara antara Terlawan dengan Parulian Sirait terjadi karena adanya gugatan wanprestasi dari Terlawan yang merasa dirugikan oleh Parulian Sirait yang tidak membayar sisa utangnya dan oleh Pengadilan Negeri Banjarbaru serta Pengadilan Tinggi di Banjarmasin telah memberikan putusan yang amarnya menyatakan Parulian Sirait terbukti wanprestasi dan harus membayar sisa utangnya kepada Terlawan, dan selama persidangan hingga putus tidak ada pernah piha-pihak termasuk Pelawan yang mengajukan keberatan atau masuk sebagai pihak intervensi dalam perkara itu untuk menyanggah gugatan Terlawan agar rumah yang dimintakan sebagai jaminan adalah rumah milik orang lain.



- 8 Bahwa keputusan pengadilan itu telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sampai sekarang pun Parulian Sirait tidak memenuhi isi putusan pengadilan itu, sehingga agar hak-hak Terlawan yang telah memenangkan gugatan waprestasi terpenuhi telah mengajukan permohonan eksekusi atas harta benda hak milik Parulian Sirait yaitu berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW.07, Blok M, No.322, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru.
- 9 Bahwa permohonan eksekusi diajukan terhadap tanah dan bangunan rumah itu karena Terlawan mengetahui Parulian Sirait telah menempati, tinggal dan menghuni tanah dan bangunan rumah itu sebelum dan setelah gugatan waprestasi itu diajukan hingga putus, sehingga dalil Pelawan itu sangat tidak beralasan dan patut untuk dikesampingkan.
- 10 Bahwa alasan Pelawan yang menyatakan telah terjadi jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW.07, Blok M, No.322, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru dari Parulian Sirait tertanggal 6 Maret 2009, hanya dengan bukti kwitansi adalah suatu dalil yang tidak benar karena jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang benar menurut hukum harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Notaris atau Camat yang ditunjuk untuk itu, dan itu harus dibuktikan oleh Pelawan, atau juga beralih



kepemilikan rumah itu kepada orang lain secara nyata ditempati orang lain, tapi sampai sekarang rumah itu masih ditempati dan dimiliki oleh Turut Terlawan dan istrinya.

11 Bahwa karena Pelawan tidak sebagai pihak yang benar dalam membuktikan dalil perlawanannya dan tidak tepat mengajukan perlawanan ini sehingga patutlah Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Terlawan mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan di persidangan juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 28 Nopember 2013 atas surat perlawanan yang diajukan pelawan sebagai berikut :

- 1 Bahwa benar turut terlawan pernah ada memiliki tanah dan bangunan rumah yang alas hak nya adalah atas nama turut terlawan (Jiden Pardomuan Manurung) yang terletak di Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan.
- 2 Bahwa benar turut terlawan telah menjual tanah dan rumah tersebut kepada pelawan pada tanggal 06 Maret tahun 2009, seharga Rp. 300.000.000,- secara tunai;



- 3 Bahwa benar pelawan telah membeli tanah dan rumah tersebut dari turut terlawan pada tanggal 06 Maret tahun 2009, seharga Rp. 300.000.000,- secara tunai;
  - 4 Bahwa benar turut terlawan dan pelawan ada membuat surat perjanjian jual beli atas tanah dan rumah tersebut;
  - 5 Bahwa benar turut terlawan menjual tanah dan rumah tersebut dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani dan tanpa paksaan dari pihak manapun;
  - 6 Bahwa benar turut terlawan tidak pernah menyangkal bahwa jual beli atas tanah dan rumah tersebut adalah syah, dan kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut sejak ditandatangani surat perjanjian jual beli tersebut adalah syah beralih dari turut terlawan menjadi milik pelawan;
  - 7 Bahwa benar sampai saat perkara ini disidangkan, turut terlawan tidak pernah mempermasalahkan atau tidak pernah mengakui kembali bahwa tanah dan rumah yang telah dijual turut terlawan kepada pelawan tersebut adalah milik turut terlawan atau milik ahli waris turut terlawan;
- A Dalam Sita Eksekusi yang dilakukan terhadap 1 (sebidang) tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam berita acara sita No. 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb
- 1 Bahwa benar sepengetahuan turut terlawan bahwa pelawan selama ini tidak pernah ada mempunyai permasalahan hukum, baik permasalahan hukum pidana maupun permasalahan hukum perdata dengan siapapun termasuk dengan terlawan dan dengan turut terlawan, terlebih permasalahan atas tanah dan rumah yang telah dibeli oleh pelawan dari



turut terlawan pada tanggal 06 Maret tahun 2009 yang terletak di Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan;

- 2 Bahwa benar turut terlawan keberatan dilakukan sita eksekusi atas tanah dan rumah yang telah dijual dan telah beralih kepemilikannya secara hukum dari turut terlawan kepada pelawan tersebut;
- 3 Bahwa benar sita yang dimohonkan oleh terlawan atas tanah dan rumah milik syah pelawan adalah permohonan sita yang keliru dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena tidak ada fakta hukum apapun yang membuktikan bahwa terlawan dan pelawan mempunyai hubungan hukum ataupun permasalahan hukum.

Oleh karena itu, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru, melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar sudi berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima dan Mengabulkan seluruh jawaban turut terlawan,
- 2 Menyatakan syah secara hukum atas surat perjanjian jual beli rumah dan tanah tanggal 06 Maret tahun 2009 antara Jiden Pardomuan Manurung (turut terlawan) dan Marhite Manurung (pelawan);
- 3 Menyatakan Batal demi hukum Sita Eksekusi sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi nomor 7/BA.Sita. Eks/2011/PN.Bjb, karena objek yang disita adalah keliru atau karena objek yang disita adalah milik pelawan;
- 4 Memerintahkan untuk mencabut atau mengangkat kembali Sita eksekusi yang telah dibacakan sesuai Berita Acara Sita Eksekusi, tanggal 26





Desember 2012, nomor 7/BA.Sita. Iks/2011/PN.Bjb dan sita pada tanggal lainnya yang sudah diletakkan atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan milik pelawan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga RT.42, RW. 07, Blok M, No. 322 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, ,

- 5 Menghukum TERLAWAN membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.
- 6 Jika Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya kepada turut terlawan.

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan dan Turut Terlawan, Pelawan telah mengajukan replik tertanggal 5 Desember 2013 dan atas replik Pelawan tersebut, Terlawan dan Turut Terlawan telah mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 12 Desember 2013 yang secara lengkap termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Surat Jual beli rumah dan tanah antara Jiden Pardomuan Manurung dengan Marhite Manurung (Pelawan) tertanggal 06 Maret 2009, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
- 2 Fotokopi Kwitansi jual beli tanah dan rumah senilai Rp. 300.000.000,00, selanjutnya diberi tanda P-2;
- 3 Fotokopi sertifikat Hak Milik No. 1541, yang selanjutnya diberi tanda P-3 ;



Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas Pelawan juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang telah menerangkan dengan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi EDISON SIRAIT

- Bahwa yang saksi ketahui bahwa rumah Pelawan mau di eksekusi yang terletak di Komplek Wengga Trikora M.322 RT.42 RW.03 Kel. Guntung Manggis Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
- Bahwa pelawan membeli rumah tersebut dari pemilik pertama yaitu adik kandung pelawan yang bernama JIDEN PARDOMUAN MANURUNG;
- Bahwa jual beli rumah tersebut pada bulan Maret 2009 bertempat di rumah Pelawan yaitu di Komplek Wengga;
- Bahwa rumah tersebut dijual seharga Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saat jual beli rumah tersebut tidak ada penyerahan sertifikatnya karena angsurannya belum lunas sertifikatnya masih di BTN;
- Bahwa saksi melihat surat perjanjian jual beli (bukti PLW-1) antara Pelawan dengan terlawan;
- Bahwa yang hadir pada saat jual beli adalah saksi pelawan dan istrinya, Jidan dan istri, saksi remina Manurung dan saksi sendiri
- Bahwa saksi melihat penyerahan berupa uang tunai dan kwitansi, tapi saksi tidak menandatangani kwitansi jual beli rumah tersebut;



- Bahwa tidak ada proses balik nama terhadap rumah tersebut dan sepengetahuan saksi sampai sekarang belum dilakukan balik nama;
- Bahwa yang menandatangani surat perjanjian jual beli rumah tersebut yaitu Pelawan dan JIDEN berserta istri masing-masing;

## 2. REMINA MANURUNG

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara pelawan dengan terlawan, yang saya tahu masalah jual beli rumah antara MARHITE MANURUNG sebagai pelawan dengan saudaranya yang bernama JIDEN PARDOMUAN MANURUNG;
- Bahwa letak rumah tersebut di Komplek Wengga Trikora Raya M. 322 RT.42 RW.03 Kel. Guntung Manggis Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut awalnya milik JIDEN yang dijual kepada Pelawan;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa saksi diajak pelawan ke Banjarbaru hanya sekedar menyaksikan saja tetapi tidak ikut menandatangani kwitansi;
- Bahwa saksi mengetahui akan terjadi transaksi jual beli rumah dari Pelawan keesokan harinya pada saat perjalanan pulang ke Palangkaraya;
- Bahwa transaksi nya pada hari Jum'at tanggalnya saksi lupa di bulan Maret 2009 bertempat di rumah tersebut yaitu Komplek Wengga;
- Bahwa yang berada dirumah pada saat jual beli rumah hanya saksi, Pelawan dan istrinya , JIDEN dan istrinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak melihat Sertifikat Rumah nya tetapi saksi melihat waktu tanda tangan kwitansi jual beli rumah;
- Bahwa saksi melihat pelawan menyerahkan uang pembelian rumah kepada JIDEN sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang dibungkus dalam amplop;
- Bahwa Jiden Pardomuan Manurung adalah saudara kandung Pelawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sanggahannya, Terlawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Putusan Pengadilan Negri Banjarbaru Perkara No. 07/Pdt.G/2011/PN.BJB, yang selanjutnya diberi tanda T-1;
- 2 Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin, No. 31 / PDT/2012/PT. BJM yang selanjutnya diberi tanda T-2;
- 3 Fotocopy Penetapan Eksekusi Nomor: 7/ Pen.Pdt.Eks/2011/PN.Bjb tertanggal 28 November 2012, selanjutnya diberi tanda T-3;
- 4 Fotocopy Penyampaian Berita Acara Eksekusi Nomor 7 / BA. Sita.Eks/2011/PN. Bjb, selanjutnya diberi tanda T-4;
- 5 Fotokopi Surat dari PN Banjarbaru ke Kepala BPN Kota Banjarbaru Nomor W15.U11-687/HK.02/ IV/ 2013, selanjutnya diberi tanda T-5
- 6 Fotokopi Surat dari PN Banjarbaru ke Kepala BPN Kota Banjarbaru Nomor W15.U11-2216/HK.02/ IV/ 2013 ,yang selanjutnya diberi tanda.T-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T-3, T-5, dan T-6 merupakan foto copy dari foto copy ;



Menimbang, bahwa dipersidangan turut terlawan juga mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- 1 Fotokopi Surat Jual beli rumah dan tanah antara Jiden Pardomuan Manurung dengan Marhite Manurung (Pelawan) tertanggal 06 Maret 2009, yang selanjutnya diberi tanda T.T-1;
- 2 Fotokopi Kwitansi jual beli tanah dan rumah senilai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selanjutnya diberi tanda T.T-2;
- 3 Fotokopi sertifikat Hak Milik No. 1541 selanjutnya diberi tanda T.T-3;
- 4 Fotocopy Izin mendirikan Bangunan, Keputusan Kepala Dinas Tata Kota Banjarbaru Nomor: 503.217/DTK/2006, tertanggal 16 Juni 2006, atas nama : H. Suparman, selanjutnya diberi tanda T.T-4;
- 5 Fotocopy slip pembayaran Gaji Anggota Polri atas nama Jiden Pardomuan, selanjutnya diberi tanda T.T-5;
- 6 Fotocopy perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Jiden Pardomuan Manurung No. 00010-02-032403-5, tertanggal 15 Maret 2006, diberi tanda T.T-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.T-1, T.T-2, T.T-3, berupa fotocopy dari foto copy ;

Menimbang, bahwa Pelawan, Terlawan dan Turut terlawan telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 6 Maret 2014 yang secara lengkap termuat dalam berita acara sidang;



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi di persidangan dan memohon supaya Majelis Hakim menjatuhkan putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 21 Maret 2013 Terlawan telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelawan seharusnya menarik Parulian Sirait menjadi pihak dalam perkara perlawanan ini, karena dalam perkara ini , terlawan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan, dan yang menjadi obyek perlawanan pelawan adalah harta milik Parulian Sirait dan suaminya, oleh karenanya perlawanan ini dianggap kurang pihak ;

Menimbang, bahwa Pelawan telah membantah eksepsi yang diajukan Terlawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Terlawan mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan berdasarkan surat perjanjian jual beli rumah dan bangunan tertanggal 06 Maret 2009;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini sebagaimana dalam surat perlawanannya tersebut di atas adalah perlawanan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak ketiga atas sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012 untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No : 7/PDT.G/2011/PN.BJB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Nomor : 31/PDT/ 2012/PT.BJM ;

Menimbang, bahwa adalah haknya seseorang yaitu dalam perkara a quo adalah Pelawan untuk menarik pihak-pihak yang dianggap telah merugikannya dalam perlawanannya atas sita eksekusi tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dijadikannya Parulian Sirait sebagai pihak yang berperkara oleh Pelawan dalam perlawanannya tersebut, tidak menjadikan perlawanan Pelawan kurang pihak, karena sebagaimana telah diuraikan di atas, yang dilawan oleh Pelawan adalah sita eksekusi sebagaimana disebutkan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Terlawan tentang perlawanan ini dianggap kurang pihak adalah patut dan berdasar menurut hukum untuk ditolak ;

## Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam surat perlawanan tertanggal 4 September 2013, pelawan telah mendalilkan perlawanannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





1 Bahwa penggugat telah membeli 1 (satu) tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru milik Jiden Pardomuan Manurung;

2 Bahwa Sita Eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru batal demi hukum karena pelawan adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan pelawan tersebut, terlawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah bahwa terlawan mengajukan permohonan sita eksekusi atas harta benda Parulian Sirait terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru atas dasar gugatan wanprestasi antara terlawan dengan Parulian Sirait dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan turut terlawan dalam jawabannya mendalilkan bahwa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru sudah dijual kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi yaitu EDISON SIRAIT dan REMINA MANURUNG, saksi tersebut tidak terdapat larangan sebagaimana diatur Pasal 172 ayat 1 Rbg bagi saksi-saksi tersebut untuk



didengar keterangannya dipersidangan, sedangkan Terlawan mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-6, dan turut terlawan mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.T-1 sampai dengan T.T-6, bukti-bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang No 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai maka bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perlawanan Pelawan dihubungkan dengan jawaban Terlawan dan turut terlawan, yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah apakah eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012 untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No : 7/PDT.G/2011/PN.BJB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Nomor : 31/PDT/ 2012/PT.BJM telah sah atau batal ?

Menimbang, dari bukti surat P-3 yang bersesuaian dengan bukti T-3,4 dan 5 serta bersesuaian dengan bukti T.T-3,4,5 dan 6 didapat fakta yang tidak dibantah oleh para pihak bahwa yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru ;

Menimbang, bahwa pasal 206 Rbg pada pokoknya menyebutkan bahwa “Perlawanan (verzet) terhadap pelaksanaan putusan hanya dapat diajukan oleh



pihak ketiga (derdenverzet) yang harus nyata-nyata dirugikan hak-haknya oleh suatu putusan” ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (buku II) edisi 2007 pada Hal.101 menyebutkan perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dll ;

Menimbang, bahwa dari surat perlawanan Pelawan, dihubungkan dengan jawaban dari Terlawan dan Turut Terlawan serta dihubungkan dengan bukti yang diajukan terlawan berupa T-1 dan 2 didapat fakta bahwa perlawanan oleh Pelawan timbul untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No : 7/PDT.G/2011/PN.BJB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Nomor : 31/PDT/ 2012/PT.BJM yang telah berkekuatan hukum tetap dan dari hal tersebut di peroleh fakta bahwa Pelawan bukanlah pihak yang berperkara dalam putusan tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa Pelawan sebagai pihak ketiga yang dapat menjadi subyek untuk mengajukan perlawanan, dan selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Pelawan merupakan pelawan yang benar ataukah tidak ?

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya, Pelawan mendalilkan bahwa obyek yang disita sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb tanggal 6 Desember 2012 dan tanggal 20 Desember 2012 adalah miliknya sebagaimana didalilkannya dalam surat perlawanannya yang menyatakan obyek yang disita tersebut telah dibelinya dari Turut Terlawan dan dalil Pelawan ini tidak dibantah oleh Turut Terlawan ;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil pelawan tersebut, Majelis Hakim mendasarkan kepada bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu bukti P-3 berupa SHM Nomor 1541 yang bersesuaian dengan bukti yang diajukan Turut Terlawan yaitu bukti T.T-3 berupa SHM Nomor 1541, oleh karenanya didapat fakta bahwa obyek yang disita telah memiliki sertifikat ;

Menimbang, bahwa menurut UUPA yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa jual beli tanah harus memenuhi unsur tunai, terang dan riil ;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas juga dipertegas lagi oleh Mahkamah Agung R.I dalam Rakernas di Palembang pada tahun 2009 yang menyebutkan bahwa terhadap tanah yang telah bersertifikat peralihan haknya harus dilakukan di hadapan PPAT, haknya beralih pada saat akta tersebut ditandatangani, terhadap tanah yang belum bersertifikat apabila peralihannya dilakukan di muka fungsional adat / kepala desa adalah sah (memenuhi unsur terang, tunai dan konkrit) ;

Menimbang, bahwa atas dasar hukum tersebut, peralihan hak atas tanah yang bersertifikat haruslah dilakukan didepan PPAT yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan



mempertimbangkan tentang dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan telah membeli obyek yang disita dalam perkara aquo dari Turut Terlawan apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ataukah tidak?

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Pelawan berupa P-1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 6 Maret 2009 dan P-2 berupa kuitansi jual beli rumah dan tanah, bukti tersebut sama dengan bukti yang diajukan oleh Turut Terlawan yaitu T.T-1 dan 2, yang menerangkan tentang jual beli sebuah rumah dan tanah sertifikat hak milik nomor 1541 ;

Menimbang, bahwa apabila didasarkan kepada pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bukti surat tersebut tidak dapat dijadikan bukti untuk menerangkan telah terjadi jual beli tanah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik nomor 1541 karena hanya dilakukan oleh Pelawan dengan Turut Terlawan dan tidak dilakukan dihadapan pejabat PPAT sebagaimana dimaksud pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tersebut, oleh karena patut dan berdasar terhadap bukti P-1 dan 2 serta bukti T.T-1 dan 2 untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Pelawan bernama Edison Sirait pada pokoknya menerangkan tentang bukti P-1 dan 2 yang sama dengan bukti T.T-1 dan 2, sedangkan bukti tersebut telah dikesampingkan dengan pertimbangan yang telah diuraikan, maka patut dan berdasar keterangan saksi tersebut juga dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Pelawan bernama Remina Manurung pada pokoknya keterangannya hanya mendengar dari cerita Pelawan tentang akan transaksi jual beli rumah pada saat perjalanan pulang



ke Palangkaraya, Majelis Hakim menyimpulkan keterangan saksi tersebut merupakan keterangan yang didapatnya dari cerita orang lain bukan atas pengetahuannya sendiri, sehingga patut dan berdasar keterangannya untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu bukti P-3 berupa SHM Nomor 1541 yang bersesuaian dengan bukti yang diajukan Turut Terlawan yaitu bukti T.T-3 berupa SHM Nomor 1541, didapat fakta tentang peralihan pemegang hak kepada Pelawan dengan dasar Akta Jual Beli oleh PPAT Andry Irawan Prasetyo,SH,MKn tanggal 30-09-2013 No.376/2013 yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Tanggal 03-10-2013 ;

Menimbang, bahwa atas dasar bukti surat tersebut di atas didapat fakta bahwa jual beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan terjadi pada tanggal 30-09-2013 sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 1451 tersebut, bukan terjadi pada tanggal 6 Maret 2009 sebagaimana bukti P-1 dan P-2 yang bersesuaian dengan bukti T.T-1 dan T.T-2 dan peralihan pemegang hak atas dasar jual beli dari Turut Terlawan kepada Pelawan dicatatkan pada tanggal 03-10-2013 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Sita Eksekusi atas tanah yang mempunyai sertifikat hak milik nomor 1451 tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan ataukah tidak yaitu dalam perkara ini akan dipertimbangkan apakah perbuatan jual beli atas tanah dan bangunan yang disita tersebut dilakukan sebelum sita eksekusi dilakukan ataukah sesudah sita eksekusi dilakukan ?



Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Terlawan yaitu T-4 berupa surat dari Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor W15.U11-2213/Hk.02/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012 perihal penyampaian berita acara eksekusi nomor : 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb, bukti tersebut bersesuaian dengan bukti T-3 berupa Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb dan berita acara sita eksekusi nomor 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb tanggal 6 Desember 2012 dan 20 Desember 2012, dan bersesuaian pula dengan bukti T-5 tentang berupa surat dari Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor W15.U11-687/Hk.02/IV/2013 tanggal 9 April 2013 perihal kelengkapan persyaratan eksekusi lelang dan foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor :13/SKPT/GT.M/2013 tanggal 16 April 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Subsi Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru walaupun foto copy dari foto copy namun bukti T-3 dan T-5 tersebut bersesuaian dengan bukti T-4 sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa bukti T-3,4,5 dan 6 yang diajukan oleh Terlawan timbul karena adanya bukti T-1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No : 7/PDT.G/2011/PN.BJB dan bukti T-2 berupa. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Nomor : 31/PDT/ 2012/PT.BJM yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-4 yang bersesuaian dengan bukti T-3 dan T-5, tersebut didapat fakta bahwa terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru telah





dilakukan sita eksekusi pada tanggal 20 Desember 2012 dan sita tersebut telah didaftarkan pada tanggal 16 April 2013 di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dihubungkan dengan bukti T-3, T-4 dan T-5 serta bukti T.T-3, telah didapat suatu fakta tentang sita eksekusi atas obyek yang dipermasalahkan dalam perlawanan ini terjadi pada tanggal 20 Desember 2012 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru pada tanggal 16 April 2013, sedangkan jual beli atas obyek sita eksekusi antara Pelawan dengan Turut Terlawan terjadi pada tanggal 30-09-2013, hal ini merupakan fakta bahwa peralihan hak dari Turut Terlawan kepada Pelawan terjadi setelah eksekusi dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa Pasal 214 ayat (1) RBg menyebutkan bahwa terhitung sejak berita acara penyitaan barang itu diumumkan kepada umum maka pihak yang disita barangnya tidak dapat lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetapnya yang disita”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sita eksekusi atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru sebagaimana termuat dalam berita acara sita eksekusi nomor 7/BA.Sita.Eks/2011/PN.Bjb tanggal 6 Desember 2012 dan 20 Desember 2012 adalah sah dan Pelawan merupakan pelawan yang tidak benar karena faktanya jual beli yang dilakukan atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis,



kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru dilakukan setelah sita eksekusi dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap petitum Pelawan yang meminta supaya jual beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru adalah sah menurut hukum, dalam hal ini patut dan berdasar untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum kedua dari Pelawan dan sita eksekusi atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Komplek Wengga, RT. 42, RW.07, Blok M, No. 322, Kelurahan Guntung Manggis, kecamatan Landasan Ulin , Kota Banjarbaru adalah sah, maka patut dan berdasar terhadap seluruh petitum Pelawan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak maka Pelawan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam diktum putusan;

Mengingat akan ketentuan RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi ;

- Menolak eksepsi dari Terlawan ;

Dalam Pokok Perkara ;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar ;
- 2 Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- 3 Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 680.000,-  
(enam ratus delapan puluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Kamis tanggal 20 Maret 2014 oleh kami H.Budi Winata, SH. sebagai Hakim Ketua, Sahida Ariyani, SH. dan Dori Melfin, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 27 Maret 2014 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Eddy Kurniawan, SH. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, dengan dihadiri oleh Pelawan, Terlawan, serta Turut Terlawan;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

(SAHIDA ARIYANI, S.H.)

(H.BUDI WINATA, S.H.)

(DORI MELFIN, SH..MH)

PANITERA PENGANTI,

(EDDY KURNIAWAN, S.H.)

Biaya-biaya :

- Pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,00
- ATK	: Rp.	50.000,00

*Disclaimer*

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Panggilan sidang	: Rp. 589.000,00.
- Redaksi	: Rp. 5.000,00.
- Meterai	: <u>Rp. 6.000,00.</u> +
Jumlah	: Rp. 680.000,00 ( enam ratus delapan puluh ribu Rupiah)